

RAADSINFORMATIEBRIEF

	Nummer griffie	:
	Zaaknummer	: 276411
Van	: College van burgemeester en wethouders	
Aan	: de leden van de gemeenteraad	
Onderwerp	: Woningbehoefteonderzoek 2020 Gemeente Moerdijk en Woonkwartier	

Verantwoordelijk portefeuillehouder: D.J. Brummans
--

Inleiding

Periodiek laten de gemeente Moerdijk en woningcorporatie Woonkwartier onderzoek doen naar de ontwikkeling van de woningbehoefte in de gemeente. Het laatste woningbehoefteonderzoek is in 2015 gehouden. Inmiddels is een uitgebreid nieuw woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. In het rapport Woningbehoefteonderzoek 2020 Gemeente Moerdijk en Woonkwartier worden de resultaten gepresenteerd. De gemeente gebruikt de uitkomsten van het onderzoek als één van de bouwstenen voor de actualisering van het woonbeleid en de woningbouwprogrammering. Voor Woonkwartier levert het input voor de kernvisies en de portefeuillestrategie.

Inhoud

In het Woningbehoefteonderzoek 2020 Gemeente Moerdijk en Woonkwartier wordt ingegaan op:

- de bevolkingsontwikkeling
- de ontwikkeling van de autonome woningbehoefte
- de extra woningbehoefte die ontstaat door realisatie van LPM en uitbreiding van IPM
- de benodigde woningbouwopgave om de vitaliteit van kernen te behouden

In deze raadsinformatiebrief worden de belangrijkste resultaten weergegeven.

Bevolking

De gemeente Moerdijk kent een bevolkingsontwikkeling met pieken en dalen. Groei en krimp wisselen elkaar met de jaren af. Sinds 2015 is sprake van een negatief geboortesaldo. Dit betekent dat er meer mensen overlijden dan dat er geboren worden. Deze ontwikkeling hangt samen met de toenemende vergrijzing en is niet uniek voor de gemeente Moerdijk. Door migratie, en dan met name de binnenlandse migratie, groeide desondanks het aantal inwoners.

De provinciale bevolkingsprognose laat tot 2030 een groei zien van de bevolking. Rond 2030 vlakt deze groei af om daarna om te slaan in een afname. De achtergrond hiervan is de vergrijzing van de bevolking in de gemeente.

Het aantal huishoudens in de gemeente groeit langer door dan de bevolking. Ook dit hangt samen met het ouder worden van de bevolking. Terwijl het aantal inwoners afneemt, groeit het aantal huishoudens door de huishoudensverdunning nog door. De groei van het aantal huishoudens in de gemeente Moerdijk vlakt volgens de provinciale prognose na 2035 af. In 2040 begint het aantal huishoudens te dalen.

Het aandeel oudere huishoudens vanaf 65 jaar neemt flink toe, en dan met name de 75+ huishoudens. Het aandeel jongere huishoudens tot 65 jaar neemt af. Daarbij is de grootste afname te zien bij de gezinnen. De afname van het aandeel jonge huishoudens is echter minder groot dan de toename van het aandeel oudere huishoudens.

Woningbehoefte

Voor wat betreft de woningbehoefte is gekeken naar drie aspecten:

- de autonome woningbehoefte
- de extra woningbehoefte in het kader van het realiseren van LPM
- de benodigde woningbouwopgave om de vitaliteit van kernen te behouden

Voor de provincie is de autonome behoefte leidend.

De autonome woningbehoefte komt voort uit:

- de ontwikkeling van het aantal huishoudens
- het inlopen van het huidige woningtekort van 3,9% nu naar 1,9% in 2030
- de ruimte in de woningvoorraad die nodig is om verbouwing en/of verhuizing mogelijk te maken (1,9%)

Op basis hiervan bedraagt de autonome woningbehoefte in de gemeente Moerdijk in de periode 2020 tot 2030 1.300 woningen. Dit is als volgt opgebouwd:

- Toename aantal huishoudens (trend prognose): +960 (waarvan 585 in de periode 2020 - 2025 en 375 in de periode 2025 - 2030)
- Inlopen van woningtekort: +315 (gelijk verdeeld over de periode tot 2030)
- Toename frictieleegstand: +25

De woningbehoefte zoals die door Companen is berekend (1.300 woningen), wijkt iets af van de woningbehoefte zoals die door de provincie is aangegeven (1.365 woningen). Dit komt omdat de provincie op een andere manier omgaat met het inlopen van het huidige woningtekort. De provincie houdt er geen rekening mee, dat de woningmarkt een bepaalde druk nodig heeft om goed te kunnen functioneren en rekent het woningtekort terug tot 0. Companen gaat in de berekening uit van een benodigd woningtekort van 2%.

Onderdeel van de autonome woningbehoefte is de behoefte aan sociale huurwoningen. Deze behoefte wordt ingegeven door:

- de ontwikkeling van het aantal huishoudens
- de koopkrachtontwikkeling
- de wijze waarop de goedkope scheefheid zich naar verwachting ontwikkelt

Afhankelijk van de economische ontwikkelingen bedraagt de behoefte aan sociale huurwoningen in de periode 2020 tot 2030 45 tot 215 woningen. Op dit moment zijn ruim 100 sociale huurwoningen opgenomen in de woningbouwplannen. Daarnaast worden met Woonkwartier gesprekken gevoerd over de toevoeging van extra sociale huurwoningen.

Als gevolg van de demografische ontwikkelingen is er sprake van een verschuiving in het soort woningen waaraan behoefte is. De vraag naar appartementen in huur en koop neemt toe. Dure eengezinswoningen lijken op termijn onder druk te komen staan. Ten opzichte van het vorige woningbehoefteonderzoek is de vraag naar goedkope en betaalbare woningen toegenomen. Onder andere de strengere wetgeving op het gebied van kwaliteitseisen en de toegenomen bouwkosten maken dat dit een ingewikkelde opgave is.

Behalve het realiseren van woningen om de autonome groei op te kunnen vangen, heeft de gemeente Moerdijk van de provincie toestemming gekregen om extra woningen te bouwen in het kader van het realiseren van LPM. Voorheen heeft de provincie hier een aantal van 825 woningen aan gekoppeld. Inmiddels is dit aantal losgelaten en heeft de provincie aangegeven dat de gemeente de behoefte aan extra woningen moet onderbouwen. Uit het woningbehoefteonderzoek komt naar voren dat de extra woningbehoefte in het kader van LPM 900 woningen bedraagt. Dit aantal moet nog voor akkoord aan de provincie worden voorgelegd en is dus nog niet definitief.

Kwalitatief gezien zal de extra vraag vooral bestaan uit goedkope en betaalbare woningen in de huur- en koopsector.

Tot slot heeft Companen berekend hoeveel woningen extra toegevoegd moeten worden om het voorzieningenniveau in de diverse kernen in stand te houden. Daarbij is gekeken naar winkelvoorzieningen, zorgvoorzieningen, primair onderwijs en het verenigingsleven. In vergelijking met de trendprognose van de provincie is voor de gemeente Moerdijk in de periode 2020 tot 2030 extra instroom nodig van circa 1.420 huishoudens om alle voorzieningen in de kernen te kunnen behouden. Met de extra woningbouwopgave in het kader van LPM wordt al een groot deel van de benodigde extra instroom opgevangen. Voor de overige 520 woningen geldt dat de provincie hiervoor geen toestemming heeft verleend. Dit betekent dat de gemeente met de provincie in overleg moet om dit aantal woningen toe te mogen voegen.

Overigens wordt het voorzieningenniveau ook beïnvloed door factoren waar de gemeente geen invloed op heeft, zoals de toenemende individualisering, de digitalisering van de maatschappij en de noodzakelijke schaalvergroting van commerciële voorzieningen om te kunnen blijven bestaan. Dat betekent dat als de provincie wel akkoord zou geven voor de bouw van nog eens 520 woningen extra, bovenop de autonome opgave en de extra opgave in het kader van LPM, dit nog steeds geen garantie is voor het behoud van alle voorzieningen in de diverse kernen.

Met de woningen die in de periode 2020 tot 2030 voorzien zijn (waaronder ook in Zevenbergen Noord en Oost), worden voldoende woningen toegevoegd om de autonome woningbehoefte en de extra woningvraag als gevolg van LPM op te vangen. Dit wordt voortdurend gemonitord.

Vervolg

Het woningbehoefteonderzoek is één van de bouwstenen om het woonbeleid en de woningbouw-programmering te actualiseren. Wij zullen hierover in het vierde kwartaal van 2021 een voorstel aan u aanbieden.

Bijlagen:

Woningbehoefteonderzoek 2020 Gemeente Moerdijk en Woonkwartier

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Moerdijk,
de gemeentesecretaris, de loco-burgemeester,



ir. J.C. Slagboom



E. Schoneveld